

---

**AGW Arbeitskreises Technik**  
**München, 14.06.2013**

# **Politikupdate: Bericht über neue politische und rechtliche Rahmenbedingungen im technischen Bereich der Wohnungswirtschaft**

## **Baukostenbenchmark Neubau**

## **Sanierungsstrategien**

**Dipl.-Phys. Ingrid Vogler**  
**Referentin Energie / Technik / Normung**

---



Durchsetzung  
des EU-Rechts

## Durchsetzung des EU-Rechts



### Energy efficiency

#### Vertragsverletzungsverfahren

##### 2013

- [Energieeffizienz in Gebäuden: Kommission fordert von BULGARIEN, GRIECHENLAND, ITALIEN und PORTUGAL Maßnahmen zur Energieeffizienz in Gebäuden \[MEMO/13/22\]](#)

##### 2012

- [Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden: Kommission verklagt Italien vor dem Gerichtshof](#) [...](#)
- [Energieverbrauchskennzeichnung: Kommission drängt Polen und die Tschechische Republik zur Verabschiedung verbraucherfreundlicher Rechtsvorschriften](#) [...](#)

# Grünbuch „ Ein Rahmen für die Energie- und Klimapolitik bis 2030“



- Welche Erfahrungen sind für die Gestaltung des Politikrahmens bis 2030 am wichtigsten?
- Mit welchen Zielvorgaben für den Zeitraum bis 2030 können die klima- und energiepolitischen Ziele der EU am wirkungsvollsten unterstützt werden?
- Wie sollten spezifische Maßnahmen auf EU- und einzelstaatlicher Ebene definiert werden, um eine möglichst große Kosteneffizienz bei der Verwirklichung der klima- und energiepolitischen Ziele zu gewährleisten?

Stellungnahmefrist: 02.07.2013

# Energie: GdW in Europa



A collage of GdW documents. The top document is titled "GdW Position Paper" and "Strategy of the Housing I for Implementing Energy". The bottom document is titled "GdW Energy Forecast 2050" and "Refurbishment Roadmap" in Accordance with the Energy Concept of the Federal Government of Germany for the Real Estate Portfolios Managed by GdW Enterprises. The dates "November 2012" and "March 2013" are also visible.



**BUILD UP**  
energy solutions  
for better buildings

Home News Events Publications Links Cases Tools

Home > Publications > GdW Energy Forecast 2050

### GdW Energy Forecast 2050

 +1 < 0  Like < 0  Tweet < 6  Share

[▶ Show more details](#)

Source Languages | English , German

Documentation |  GdW Energy-Forecast.pdf (1.36 MB)

GdW Energy Forecast 2050

<http://www.buildup.eu/publications/36348>

<http://www.buildup.eu/publications/33140>

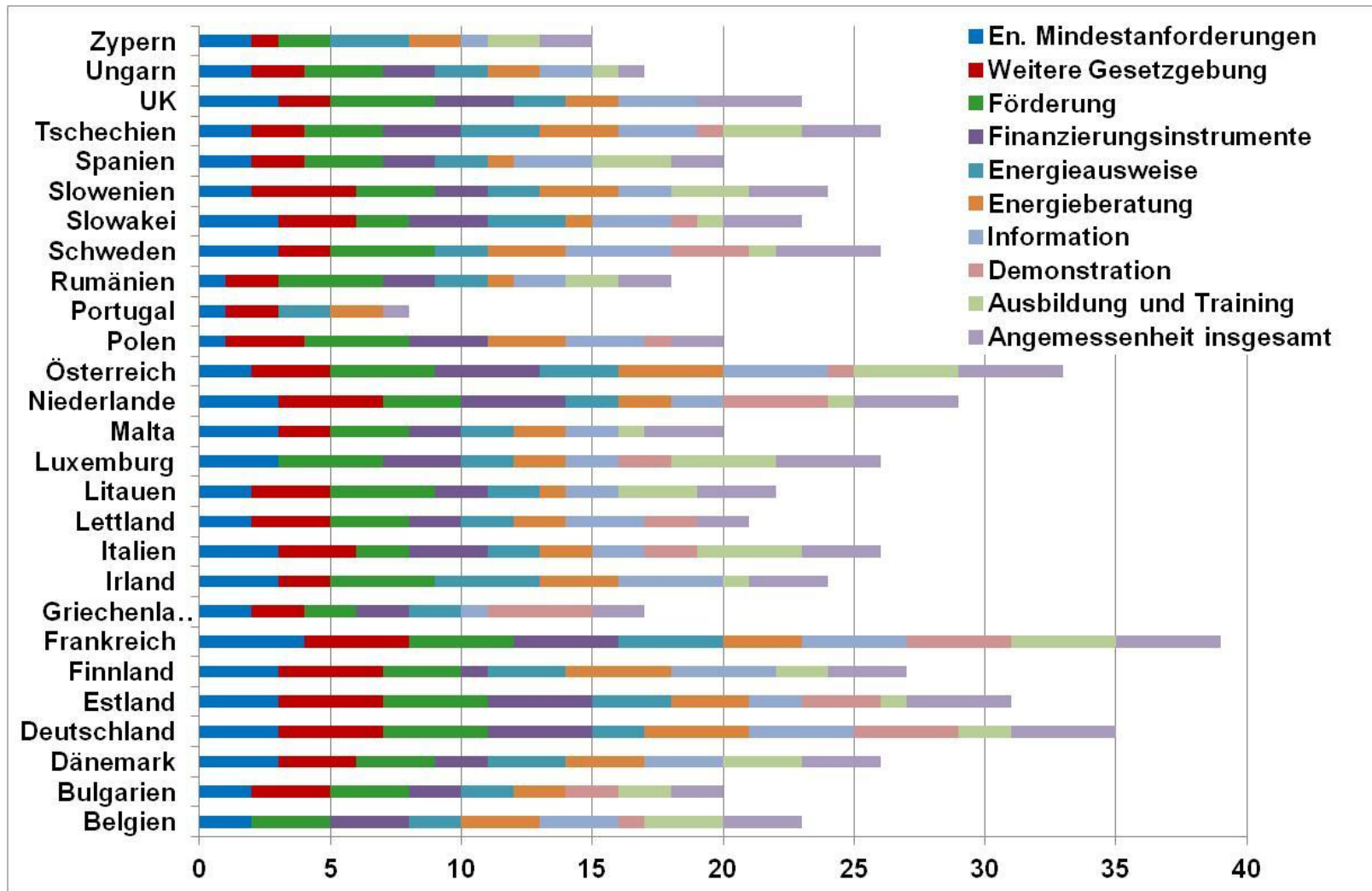
Berichte der Mitgliedsstaaten:

- **Jährlich zur Erfüllung der Effizienzziele**
- **Alle 3 Jahre nationale Energieeffizienz Aktionspläne**
- **Alle 5 Jahre Bericht zur Kostenoptimalität**
- **zur Umsetzung Niedrigstenergiegebäude**

Vorgaben der Kommission

- **für die Berechnung des „Cost optimal level“**
- **für die Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie (HeizkostenV)**

# Ländervergleich EU





Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

**Statement  
by Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft -  
BSI (Federal Association of the Head Federations of the German  
Real Estate Industry)**

**Concerning the Consultation of the EU Commission  
on Water Performance in Buildings**

**Summary**

The EU Member States and their regions are affected by water scarcity and droughts to extremely different degrees. Taking into account the individual situations of the Member States and their regions, BSI supports the following measures proposed in the consultation:

- Voluntary labelling of water-saving products,
- Consultation and measures at regional level where it appears appropriate,
- The use of metering devices for measuring water consumption.

The widely differing relationships within the EU between available water resources and water consumption, as well as any applicable regional disparities, preclude a general EU-wide ruling. Consequently, BSI is strongly opposed to an European initiative on the water efficiency of buildings, especially any binding EU legislation in the form of a water performance directive for buildings. The reasons are as follows:

- Highly individual prerequisites concerning water usage exist within the Member States and even within individual regions of said Member States. For instance, Germany is classed as a water-rich country.
- In Germany, the huge successes achieved to date in terms of water savings have been directly associated with considerable increases in the costs of water usage. This has caused major disillusionment amongst the population. Nevertheless, further reductions in household water consumption are being registered.
- Further substantial reductions in domestic water consumption in Germany (that are not necessary in view of the available water resources) will almost certainly give rise to considerable technical and hygienic problems

08.02.2012

Managing Association:  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienun-  
ternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
D-14197 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 82403-151  
Fax: +49 (0) 30 82403-159  
E-Mail: presse@bsi-web.de

Contact:

Ingrid Vogler  
Telefon: +49 (0) 30 82403-176  
Telefax: +49 (0) 30 82403-189  
www.bsi-web.de

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVd  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Planbriefbanken (vdp)

## Ergebnis der Konsultation:

**EU hat sich im Blueprint  
von Plänen, eine RL über  
Wassereffizienz für  
Gebäude einzuführen,  
verabschiedet.**

**Wasserbezogene Produkte  
sollen in der  
Ökodesignrichtlinie  
geregelt werden.**

# 3. Radon

## Entwurf RL über ionisierende Strahlung



COUNCIL OF  
THE EUROPEAN UNION

Brussels, 24 May 2013

8682/2/13  
REV 2

---

Interinstitutional File:  
2012/0254 (NLE)

---

LIMITE

ATO 44  
SOC 261  
SAN 133

### NOTE

---

from: General Secretariat of the Council  
to: Delegations

---

No. Cion prop.: 10926/12 ATO 90 SOC 501 SAN 149

---

Subject: Proposal for a Council Directive laying down basic safety standards for protection against the dangers arising from exposure to ionising radiation

---

- Ratsentwurf 05/2013
- STN Parlament 09/2013
- Verabschiedung 2014
  
- Art. 74: Referenzwert für die Radonkonzentration in Gebäuden 300 Bq/m<sup>3</sup>
- Kein rechtlich verbindlicher Grenzwert
- Umsetzung entscheidend! (BMU und BMVBS)



# Baukostendatenbank Neubau des FA PTE



Ort[0]	PLZ[0]	Wohnfläche	Belegungsbi	Gewerbefläc	DatumdesBauar	Bau
Berlin - Biesdorf	12683	5013	0	0	Sep. 09	
Berlin	12589	525	0	0	Apr. 11	
Glücksburg	24960	491	0	0	Feb. 09	
Viernheim	68519	828,6	0	0	Jun. 07	
Hoyerswerda, Heinrich	2977	1282,83	0	0	Mai. 10	
Chemnitz	9122	1518			Jan. 11	
Berlin - Altglienicke	12524	2946	0	0	Jun. 11	
Lübeck	23562	2536,38	2536,38	0	Aug. 07	
Hoyerswerda	2977	567		79	Sep. 09	
Glücksburg	24960	663	0	0	Feb. 09	
Glücksburg/Ostsee	24960	663			Dez. 08	
Berlin-Johannisthal	12487	2601	0	0	Aug. 09	
Stuttgart-Zuffenhauser	70437	1203	1203	0	Sep. 09	
Hoyerswerda	2977	1111			Jul. 10	
Erfurt	99096	5298	0	0	Jul. 09	
Ulm	89077	4722	0	263	Mrz. 08	
Berlin-Bohnsdorf	12526	7284	0	250	Sep. 08	
Satrup	24966	733	0	0	Dez. 09	
Stuttgart-Steckfeld, Pli	70599	5965	0	0	Jun. 08	
Leipzig	4155	11361,76			Jul. 07	
Stuttgart-Vaihingen	70563	1528			Mrz. 07	
Wiesbaden	65189	4745	0	0	Jun. 11	

## Umfrage Neubaukosten

der Faohauslösung Planung, Technik, Energie; Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung und Rechnungslegung und Finanzierung

Der Fragebogen ist als Formular aufgebaut und kann direkt am Bildschirm ausgefüllt werden. Durch Drücken des Button "Per E-Mail senden" können Sie das Formular direkt per Outlook oder anderen Programmen zurücksenden, die Adresse ist schon eingetragen. Sie können das Formular aber auch speichern und dann wie gewohnt im Anhang senden. Sollte dies z.B. auf Grund fehlender Funktionalitäten im Acrobat Reader nicht möglich sein, können Sie das Formular ausgefüllt ausdrucken und an uns via Fax senden oder natürlich ausdrucken, ausfüllen und uns faxen.

Antwort E-Mail: [maler@gdw.de](mailto:maler@gdw.de)

Fax-Nr.: 000 82400 - 188

Unternehmen	
Firma:	GWG München
Bauvorhaben:	
Berg am Laim 8, Btl. / Echardingerstrasse 33-45, Bad Kreuzer-Strasse 1	
Ort:	München
PLZ:	81671
Anzahl Wohnungen	40 WE
Wohnfläche	2.453 m²
darunter: mit Belegungsbindung	2.453 m²
Gewerbefläche (sofern vorhanden)	
Datum des Bauantrags (Monat und Jahr)	21.01.2010
Datum der Baufertigstellung (bezugsfertig) (Monat und Jahr)	01.12.2011
Lage:	
(Bitte alles Zutreffende ankreuzen.)	
neu erschlossenes Gebiet	<input type="checkbox"/> Ja
bestehendes Quartier	<input type="checkbox"/> Ja
Lückenschluss	<input type="checkbox"/> Ja
Ersatzneubau	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
sonstige:	
Marktregion (Mietmarkt):	
strukturschwach (schrumpfende Region)	<input type="radio"/> Ja
konsolidiert (stabile Region)	<input type="radio"/> Ja
dynamisch (wachsende Region)	<input checked="" type="radio"/> Ja

Marktregion	KGR300und4	KGR700[0]
2	4.784.000	140.000
	601.252	18.000
2	588.190	153.108
2	1.008.000	40.000
1	1.567.789	173.740
2	1.861.500	265.000
2	3.613.000	106.000
2	3.141.600	473.400
1	804.000	190.000
2	827.450	187.125
2	827.875	187.193
2	3.317.480	346.405
3	1.617.000	434.000
1	1.533.000	257.200
2	7.440.146	1.620.868
3	7.144.200	989.600
2	10.919.000	1.505.000
1	1.067.246	202.071
2	8.750.000	2.030.000
3	16.771.300	2.282.700
3	2.272.000	530.000
3	7.064.790	1.126.888

# Baukostendatenbank Neubau des vdw Niedersachsen Bremen



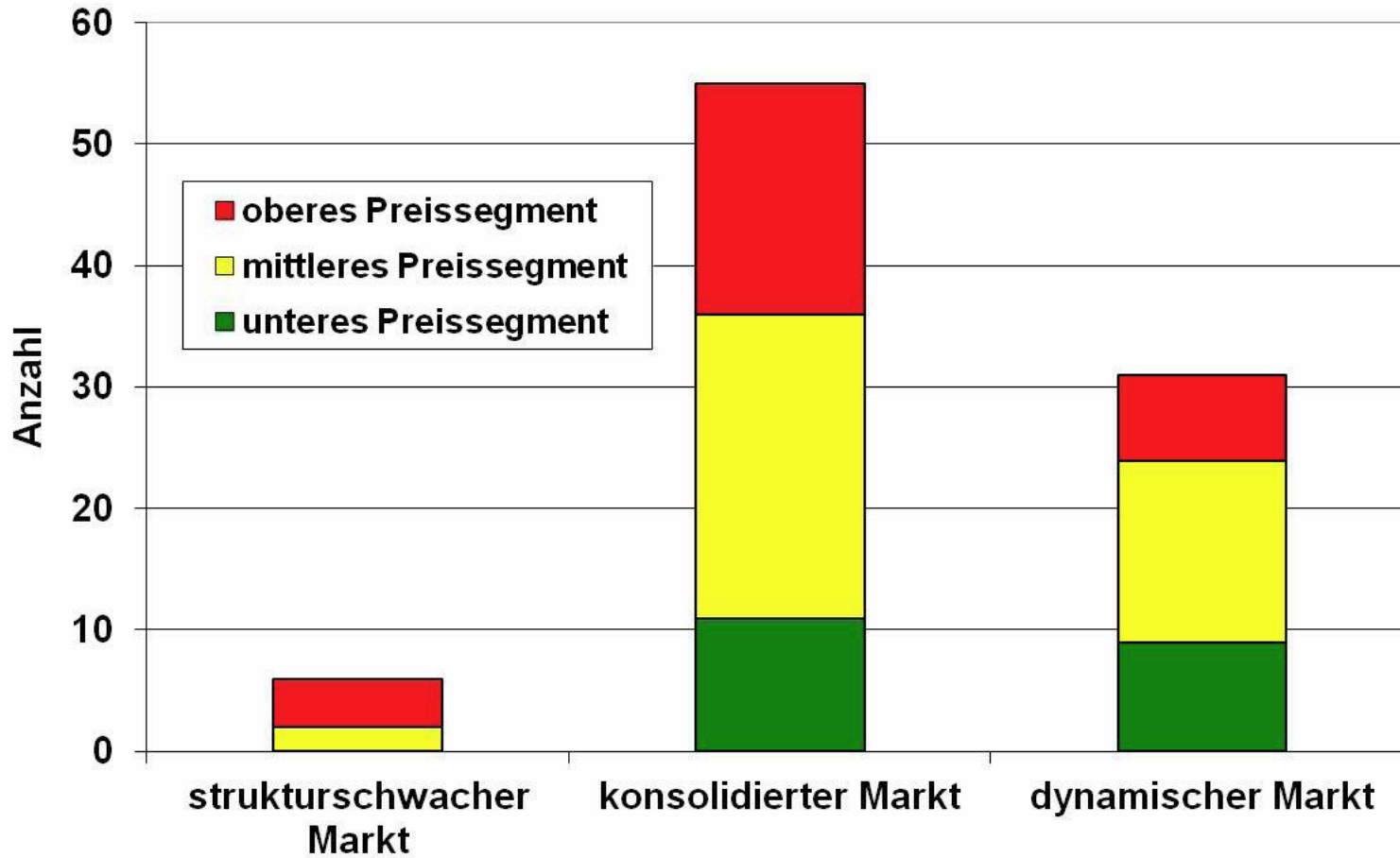
Wohnfläche ne BGF [m²]	BRI [m³]	Dachform	Dachgeschoss	Grundrissände	Balkone vor Umbau	Balkone nach Umbau	Aufzug vorhanden	Vollkeller vorhanden	Teilkeller vorhanden	Tiefgarage vorhanden	Umbau in
1828,18	2229,49	10985,96	Mischform	nein	nein	nein	ja	ja	nein	ja	nein
1226,85	1868,04	5925,83	Flachdach	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein
733,74	670,59	2309,81	Staffelgeschoss	ja	nein	nein	ja	ja	nein	nein	nein
1847,89	3344,04	11348,58	Staffelgeschoss	ja	nein	nein	ja	ja	nein	nein	nein
1251,12	2350,93	8049,59	Staffelgeschoss	ja	nein	nein	ja	ja	nein	nein	nein

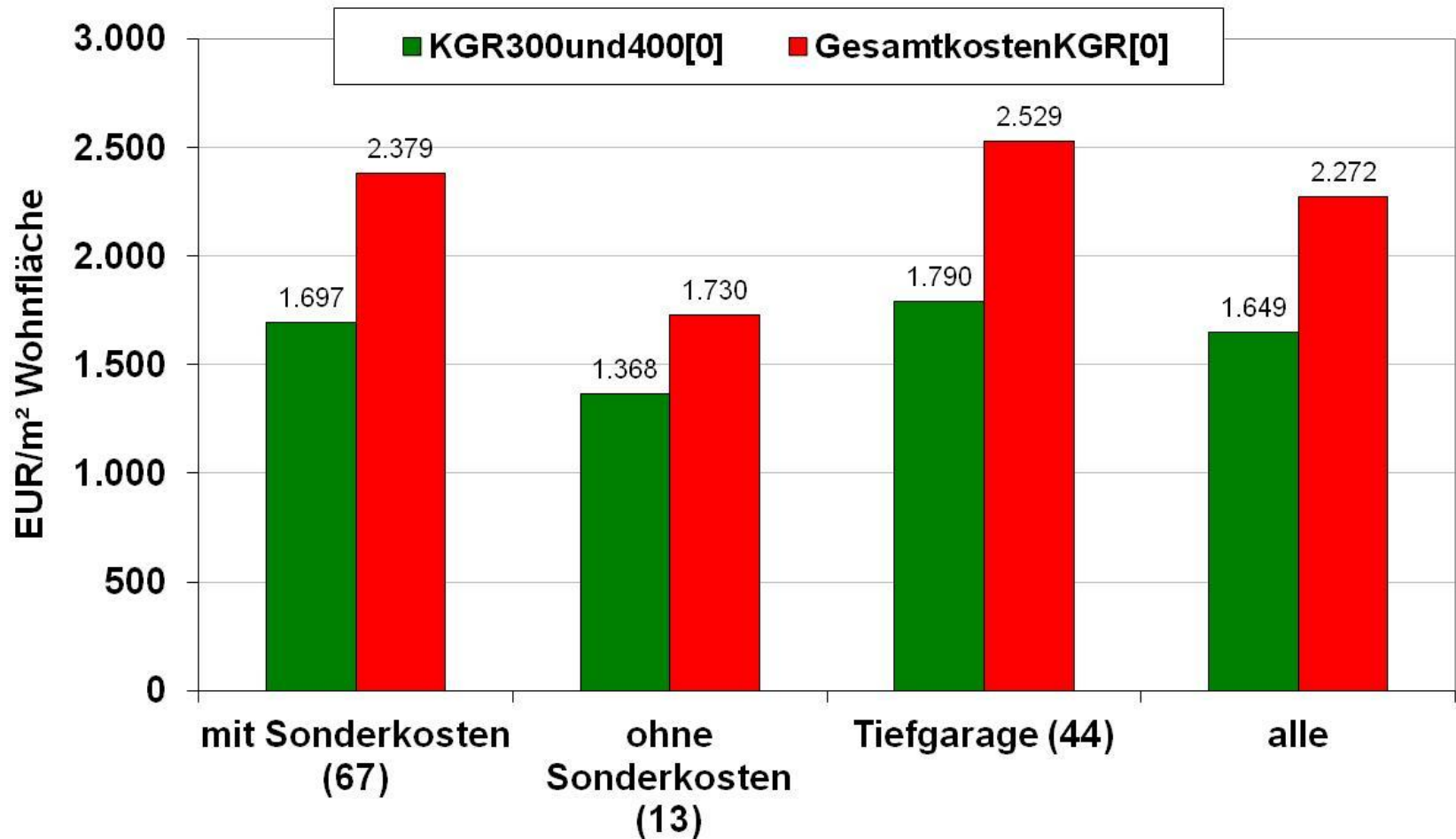
<b>KOSTENERFASSUNG</b>	
<b>Projektnummer</b>	043
<b>Art der Maßnahme</b>	Neubau
<b>Objektdaten</b>	
Besonderheiten	Weißer Wanne, EnEV 2009, Unterfangung Nachbargarage
Straße, Stadt	Bismarckstr. 32, Dinslaken
PLZ	46535
Baujahr	2010
Datum der Erstellung/Modernisierung	2010
Bauweise	Massivbauweise mit Stahlbetondecken
Haustyp	MFH
Nutzung	Wohnhaus
Anzahl der Treppenhäuser	1
Anzahl der Geschosse	3
Anzahl der Vollgeschosse	2
Anzahl WE (nach Umbau)	8
Wohnfläche alt [m²]	
Wohnfläche neu [m²]	663,54 m²
BGF [m²]	832,00 m²
BRI [m³]	3.360,00 m³
Dachform	Staffelgeschoss
Dachgeschoss ausgebaut	nein
Grundrissänderung	ja
Balkone vor Umbau	nein
Balkone nach Umbau	ja

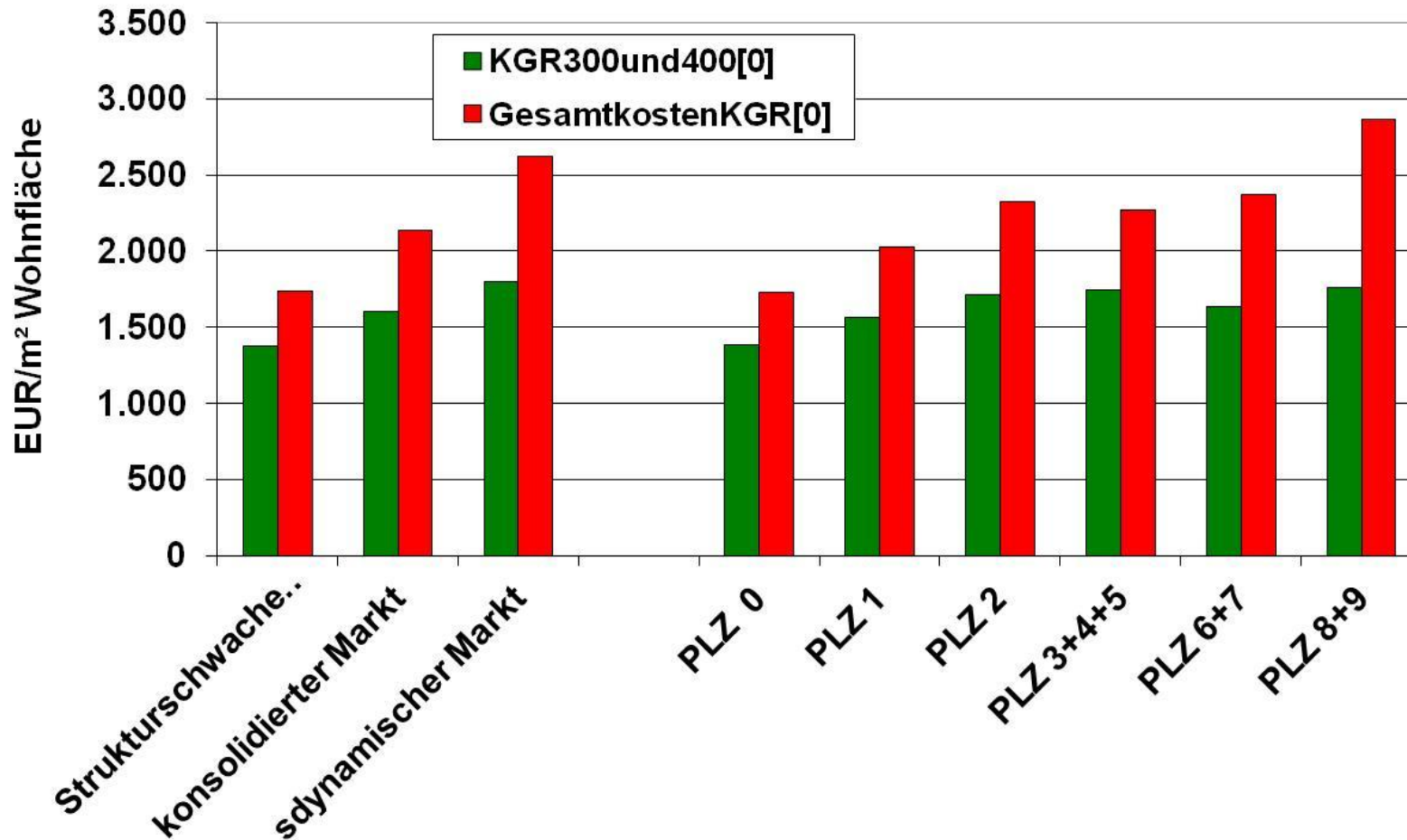
# Baukostendatenbank des FA PTE – Wie wurde gebaut?

- 16% der Wohnfläche belegungsgebunden
- Durchschnitt 753 Tage von Bauantrag bis Baufertigstellung
- 47% in bestehenden Quartieren,
- 17% Lückenschluss,
- 49% Ersatzneubau,
- 20% Objekte neu erschlossenes Gebiet (Überschneidungen möglich)
- 74% der neugebauten WE barrierefrei erreichbar
- 37% barrierefrei ausgestattet

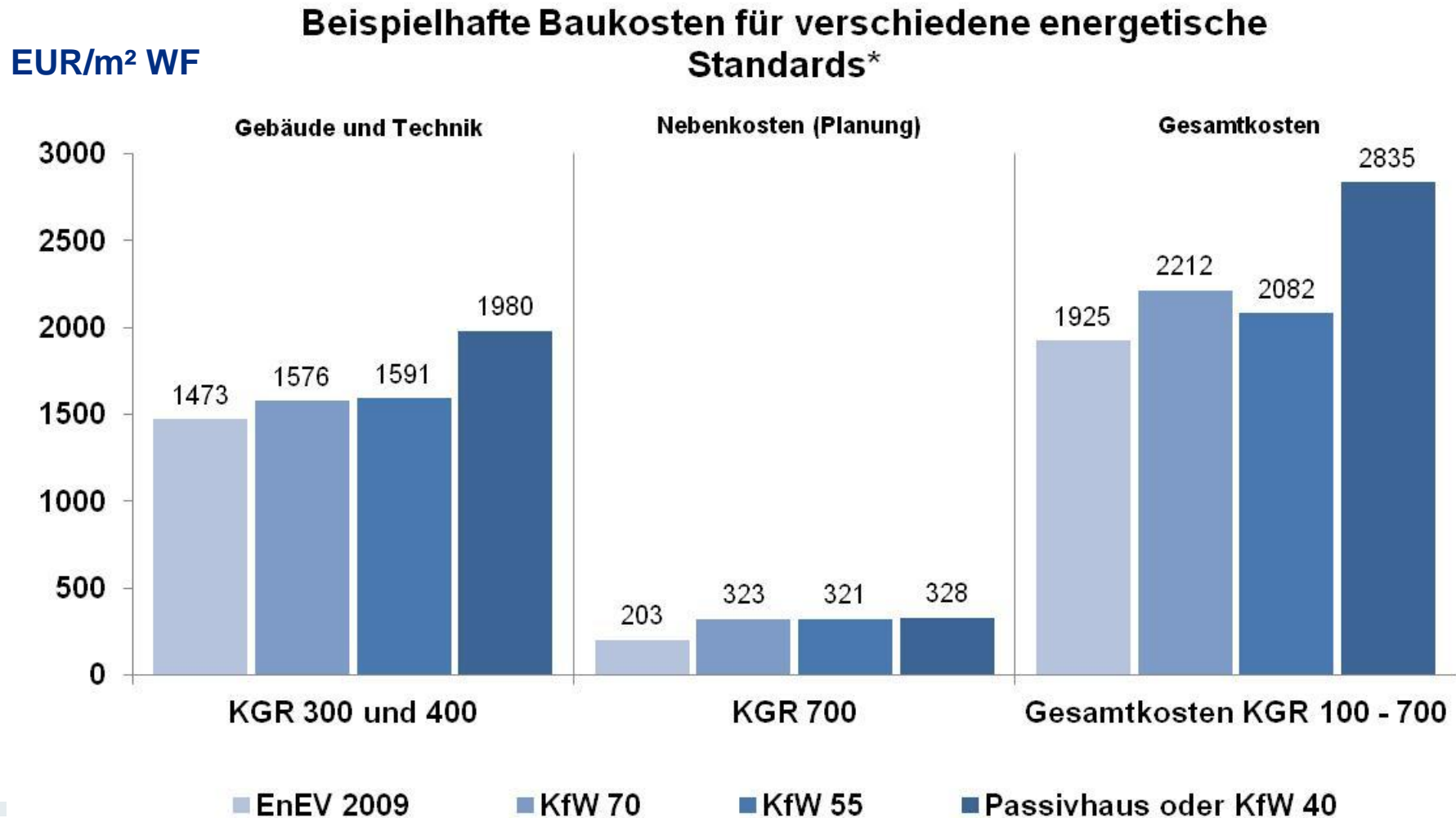
# Wo wurde gebaut







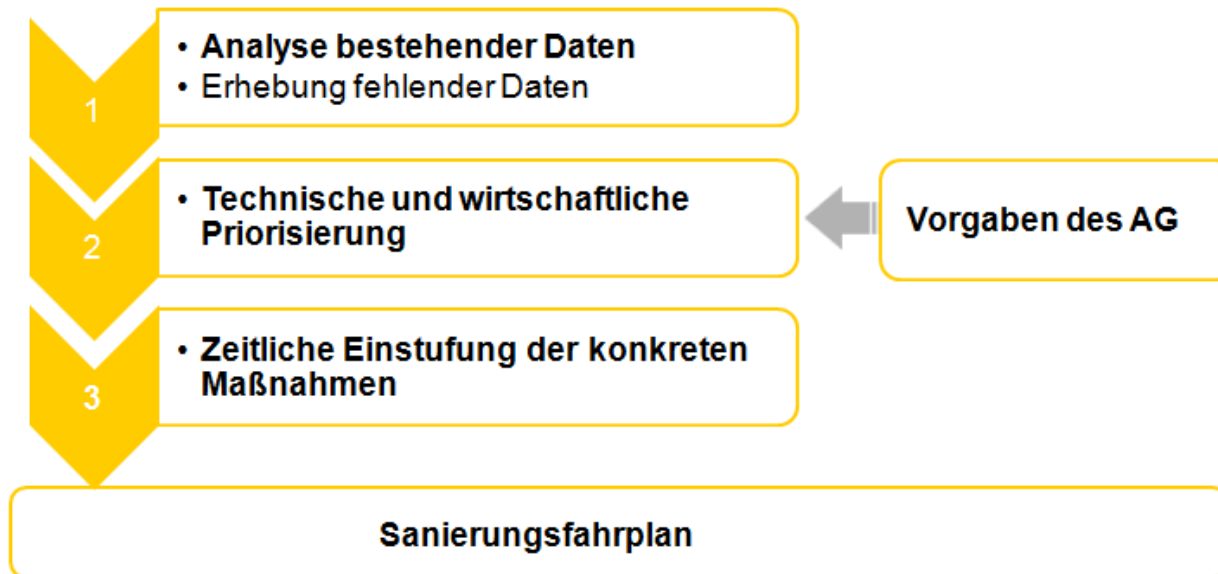
	<u>Belegungsgebunden</u>	<u>freifinanziert</u>
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
alle	6,45	8,40
strukturschwach		6,66
konsolidiert	5,86	8,21
dynamisch	7,11	9,24
PLZ 0		7,13
PLZ 1	5,50	8,60
PLZ 2	5,42	8,20
PLZ 3-5	4,85	8,76
PLZ 6	6,15	8,51
PLZ 8-9	7,63	10,21
Hamburg	5,68	9,10
München	7,61	11,50



\* Auswertung von 35 Objekten, Preisstand indexiert auf 4/2011



# Sanierungsstrategien für große Wohnungsbestände



- **Vorauswahl der rentabelsten Maßnahmen, Gewichtung und Bewertung relevanter Entscheidungskriterien aus Sicht des Auftraggebers.**
- **Zuordnung der geeignetsten Sanierungsmaßnahme sowie Erstellen der zeitlichen Sanierungsabfolge.**
- **Ermittlung des Investitionsbedarfs und der Primärenergieeinsparung sowie Abgleich mit den Einsparzielen der Bundesrepublik.**